

Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

# Modernisierte Doppelhaushälfte mit Pool, schönem Grundstück in ruhiger Lage

????????? ??????????: 25364027



????? ?????????: 624.000 EUR • ??????????: ca. 123,39 m<sup>2</sup> • ??????????: 6.5 • ?????????? ????: 419 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ??? ??????

???????? ??????????	25364027	????? ???????	624.000 EUR
????????????	ca. 123,39 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6.5		
????????????? ???	4	????? ??????????????	2025
????????????		?????????	???????
????????????	1	????????????????	
????? ??????????????	1976	????????????????????????	ca. 24 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????	???????	?????????, WC ?????????????, ????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	????????? ???????	218.02 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	27.08.2035	?????????????	
??????????????????		?????????????	G
????????? ???		??????????????	
????? ????????????	??????	?????????????	
		????? ??????????????	1956
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?? ?????????



## WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN  
Bei einem Nettodarlehensbetrag von 300.000 €

**3,56% p.a.**

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 05.08.2025

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima

www.von-poll-finance.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Vertrauen Sie einem ausgezeichneten Immobilienmakler.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 07021 - 50 44 88 0

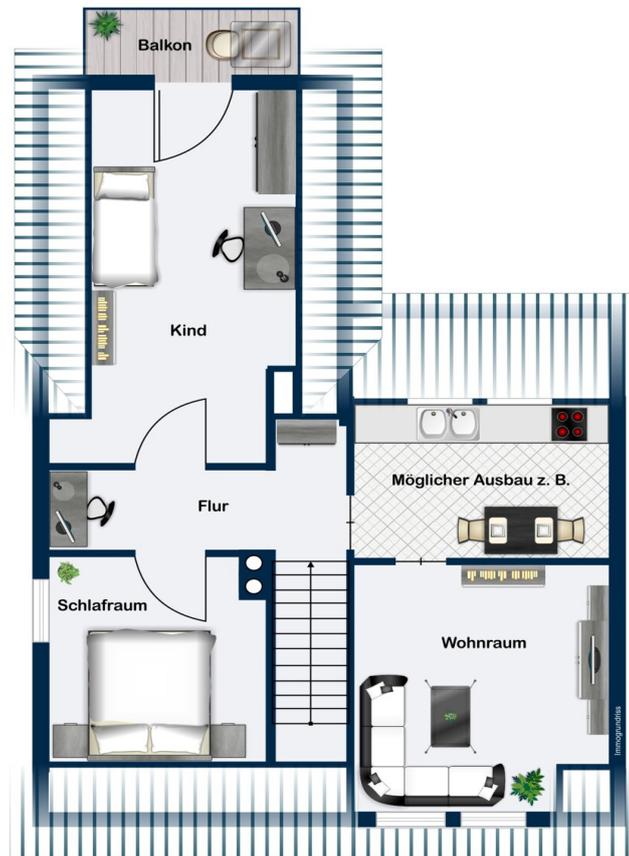
Shop Kirchheim unter Teck | Marktstraße 52 | 73230 Kirchheim unter Teck | kirchheim@von-poll.com

www.von-poll.com

??????? ???????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ????????????????

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

## ??? ?????? ???????????

Harmonisch wohnen im Nägelestal – Ruhe, Komfort und Nähe zur Stadtmitte

Inmitten des idyllischen Nägelestals erwartet Sie ein echtes Wohnjuwel: Diese geschmackvoll modernisierte Doppelhaushälfte verbindet das Beste aus zwei Welten – die Ruhe einer gewachsenen Wohnlage mit der direkten Nähe zur Stadt. Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – ein Ort zum Ankommen, Leben und Wohlfühlen.

Die Lage? Herrlich entspannt und dennoch hervorragend angebunden: Nur wenige Minuten trennen Sie vom S-Bahn-Anschluss und der Autobahn A8 – ideal für Pendler oder Ausflügler. Auch das Ludwig-Uhland-Gymnasium ist fußläufig erreichbar – ein echtes Plus für Familien mit schulpflichtigen Kindern.

Auf rund 123m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 419m<sup>2</sup> bietet dieses Haus zahlreiche Möglichkeiten – für Paare, Familien oder Selbstständige, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach vereinen möchten. Insgesamt 6,5 vielseitig nutzbare Räume, darunter vier helle Schlafzimmer, schaffen Raum für Individualität und Rückzug gleichermaßen.

Ein Highlight ist das hochwertig modernisierte Badezimmer – stilvoll, funktional und auf dem neuesten Stand der Technik. Es wird ergänzt durch ein praktisches Duschbad mit WC – perfekt für Ihre Gäste aus nah und fern.

Im ausgebauten Dachgeschoss eröffnet sich weiterer Gestaltungsspielraum: Ein vorhandener Wasseranschluss in einem der Zimmer ermöglicht die unkomplizierte Einrichtung einer weiteren Küche oder eines zusätzlichen Badezimmers – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Der Wohnbereich im Erdgeschoss empfängt Sie mit Großzügigkeit, Helligkeit und direktem Zugang zur neu überdachten Terrasse. Der liebevoll gestaltete Garten wird mit seiner modernen Pool-Anlage zur privaten Oase – ein Rückzugsort, der Urlaubsgefühle im Alltag verspricht.

Die neuwertige, maßgefertigte Einbauküche fügt sich nahtlos in das stilvolle Raumkonzept ein und erfüllt hohe Ansprüche – inklusive hochwertiger Elektrogeräte und cleverer Stauraumlösungen.

Ergänzt wird das Angebot durch einen modernen Geräteschuppen sowie einen großzügigen Carport – Komfort, der den Alltag erleichtert.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1956 erbaut und 1976 durch einen massiven Anbau erweitert. Seitdem wurde es kontinuierlich gepflegt und modernisiert – was sich deutlich im hervorragenden Gesamtzustand widerspiegelt. Das Dach mit seinen engobierten Ziegeln sowie die dazugehörige Dämmung stammen aus dem Jahr 2005, während die Fassade teilweise gedämmt und vollständig gestrichen wurde. Zusammen mit der zentral gesteuerten Heizungsanlage gewährleistet dies modernen Wohnkomfort.

Ein Zuhause, das durch Atmosphäre und Qualität überzeugt: Hier verbinden sich zeitloses Design und solide Bauweise zu einem naturnahen, harmonischen Wohnraum – eingebettet in eine Lage, die Geborgenheit schenkt und zugleich mit hervorragender Anbindung überzeugt.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den vielen liebevollen Details und dem besonderen Wohnkomfort.

???????? ????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

????????????????? ??? ??????????

Übersicht aller Modernisierungen:

- 2005 Dach mit engobierten Dachziegel und Dämmung
- 2008 Fenster
- 2011 Carport und Geräteschuppen
- 2016 Pool-Anlage
- 2023 Heizungsanlage
- 2023 Bad und Sanitär
- 2023 Dämmung Fassade (Anbau)
- 2023 Einbauküche
- 2024 Außenanlage
- 2024 Garten und Außenanlage
- 2024 Terrassenüberdachung
- 2025 Pool-Anlagentechnik

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

??? ??? ??? ????????????

Kirchheim unter Teck besticht durch seine stabile und wachsende Bevölkerung sowie eine moderne Infrastruktur, die insbesondere Familien ein sicheres und zukunftsorientiertes Lebensumfeld bietet. Die Nähe zur Metropolregion Stuttgart verbindet urbanen Komfort mit naturnaher Lebensqualität, während eine exzellente Bildungs- und Gesundheitsversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten das Wohlbefinden aller Generationen fördern. Die wirtschaftliche Stabilität der Stadt, geprägt von innovativen Branchen wie Technologie und Ingenieurwesen, schafft zudem eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Wertsteigerungen im Immobilienmarkt.

Kirchheim´s Stadtmitte, ein lebendiger und zugleich behaglicher Stadtteil, der mit seiner zentralen Lage und etablierten Infrastruktur Familien ein harmonisches Zuhause bietet. Hier treffen Tradition und modernes Leben aufeinander, eingebettet in eine Gemeinschaft, die Sicherheit und Zusammenhalt großschreibt. Die ausgewogene Mischung aus jungen Familien, Berufstätigen und Senioren schafft ein vielfältiges und lebendiges Umfeld, das durch kontinuierliche Modernisierungen und eine hervorragende Anbindung an Stuttgart und den Landkreis Esslingen zusätzlich an Attraktivität gewinnt.

Für Familien besonders wertvoll ist die unmittelbare Nähe zu einer Vielzahl an Bildungseinrichtungen: Vom renommierten Ludwig-Uhland-Gymnasium bis hin zu Grundschulen und Kindergärten sind alle wichtigen Schulen in nur etwa zehn bis zwanzig Minuten fußläufig erreichbar. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht zudem einen bequemen Zugang zum S-Bahnhof Kirchheim (Teck) in nur acht Minuten zu Fuß sowie zu mehreren Buslinien, die eine flexible Mobilität gewährleisten. Gesundheitsversorgung auf höchstem Niveau ist durch zahlreiche Arztpraxen, Zahnärzte und Apotheken in der Nähe gesichert, die in rund zehn bis fünfzehn Minuten zu Fuß erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung bieten vielfältige Parks und Spielplätze, teilweise nur wenige Gehminuten entfernt, sowie Sportvereine und die Kreissporthalle ein abwechslungsreiches Angebot, das Kinder und Eltern gleichermaßen begeistert. Ergänzt wird das Angebot durch charmante Cafés und familienfreundliche Restaurants, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Diese Kombination aus sicherer Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Kirchheim-Stadtmitte zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Balance zwischen urbanem Leben und naturnahem Erholen legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern einen lebendigen Lebensraum, der Geborgenheit und Perspektive für die ganze Familie bietet.

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.8.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 218.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1956.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

#### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 25364027 - 73230 Kirchheim unter Teck – Kirchheim-Stadtmitte

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Manuela Sachs & Michael Krohe

---

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck  
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0  
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

???? ??????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)